

Kommunstyrelsen

Årsredovisningar 2013 för de helägda kommunala aktiebolagen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar årsredovisningarna avseende år 2013 för Nysätra Fastighets AB, Nacka Energi AB, Nacka Energi Försäljnings AB samt Nacka Stadshus AB.

Årsredovisningarna avseende 2013 överlämnas till årsstämmorna för Nysätra Fastighets AB respektive Nacka stadshus AB utan instruktioner till kommunens ombud.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar årsredovisningarna för Nysätra Fastighets AB, Nacka Energi AB, Nacka Energi Försäljnings AB samt Nacka Stadshus AB för år 2013 till protokollet.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om extra utdelning om 15,5 miljoner kronor från Nacka Stadshus AB till Nacka kommun avseende år 2013.

Kommunstyrelsen beslutar att verksamheten i Nysätra Fastighets AB uppfyller ändamålen som kommunfullmäktige fastställt och följer de kommunala befogenheterna enligt kommunallagen.

Kommunstyrelsen beslutar att verksamheten i Nacka Energi AB, inklusive dotterbolag, uppfyller ändamålen som kommunfullmäktige fastställt och följer de kommunala befogenheterna enligt kommunallagen.

Kommunstyrelsen beslutar att verksamheten i Nacka Stadshus AB uppfyller ändamålen som kommunfullmäktige fastställt och följer de kommunala befogenheterna enligt kommunallagen.



Sammanfattning

Kommunstyrelsen noterar årsredovisningarna avseende år 2013 för Nysätra Fastighets AB, Nacka Energi AB, Nacka Energi Försäljnings AB samt Nacka Stadshus AB.

Styrelsen för Nysätra Fastighets AB behandlade den 18 mars 2014 årsredovisningen för 2013. Styrelsen beslutade att kostnadsföra 767 tkr av osäkra fordringar, som påverkar balans- och resultaträkning i bolaget, liksom i moderbolaget Nacka Stadshus AB och därmed även Nacka kommun. De bilagda årsredovisningarna för Nacka Stadshus AB och Nysätra Fastighets AB har inte hunnits korrigeras inför utskicket till kommunstyrelsens arbetsutskott. Korrigerings kommer att ske inför att ärendet behandlas av kommunstyrelsen.

Bolag	Rörelseresultat 2013	Rörelseresultat 2012
Nacka Stadshus AB	32,5 miljoner kronor	22,2 miljoner kronor
Nysätra Fastighets AB	-0,4 miljoner kronor	0,5 miljoner kronor
Nacka Energi AB	28,5 miljoner kronor	16,4 miljoner kronor

Nacka Stadshus AB bedriver ingen egen verksamhet utan förvaltar aktier i de helägda dotterbolagen Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB. Nacka Energi bedriver elnätverksamhet samt sidoordnad verksamhet, främst nätadministrativa tjänster. Nacka Energi Försäljning är ett helägt dotterbolag till Nacka Energi. Nysätra Fastighets AB äger fastigheten 269:1 och bedriver hyresverksamhet.

Ärendet

Nacka kommun har tre helägda dotterbolag; Nysätra Fastighets AB, Nacka Energi AB och Nacka Stadshus AB. Nacka Stadshus AB är moderbolag och de andra två är dotterbolag. Nacka Energi AB har i sin tur ett dotterbolag, Nacka Energi Försäljnings AB.

Under 2013 infördes en ny bestämmelse i 6 kapitlet 1 a § kommunallagen om att kommunstyrelsen i årliga beslut dels ska bedöma verksamheten i förhållande till det ändamål fullmäktige har fastställt, dels verksamheten i förhållande till de kommunala befogenheterna. Om kommunstyrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder. Under 2013 stärktes även kommunstyrelsens uppsiktsplikt över kommunens nämnder och bolag.

Stadsledningskontoret har gått igenom de verksamheter som bedrivits i kommunens helägda aktiebolag. Genomgången är framförallt baserad på respektive bolags årsredovisning och bolagsordning.

Nacka kommuns helägda aktiebolag lämnar kontinuerligt över styrelseprotokoll och ekonomisk information till kommunstyrelsen samt avrapporterar frågor till kommunstyrelsens utskott. Det har under år 2013 inte lämnats information eller annan



rapportering som inneburit att kommunstyrelsen har haft anledning att vidta åtgärd eller begära ytterligare underlag inom ramen för uppsiktsplikten.

Stadsledningskontoret bedömer att verksamheten som bedrivs i Nysätra Fastighets AB, Nacka Energi AB, Nacka Energi Försäljnings AB och Nacka Stadshus AB uppfyller kommunfullmäktiges fastställda mål och att bolagen verkar inom de i kommunallagen fastställda befogenheterna.

Nysätra Fastighets AB

Det pågår ett detaljplanearbete för "Planområdet", som fastigheten är en del av. Kommunstyrelsen antog start-pm för programarbetet i februari 2013 och programförslaget var på samråd under tiden 28 oktober 2013 till och med den 6 december 2013. Nu avvaktas kommunstyrelsens beslut i frågan.

En kontraktsgenomgång har gjorts för att säkerställa att alla betalar i enlighet med avtal, gällande index, fastighetsskatt, driftkostnader med mera. Retroaktiva värmekostnader, fastighetsskatter och indextillägg har debiterats under 2013. Samtliga lokaler var vid årets slut uthyrda. Ett avtal i den gula villan är dock uppsagt för avflytt och kommer tomställas kring halvårsskiftet. I avvaktan på beslut om framtidsplan för huset påbörjas ingen uthyrningsverksamhet.

För att kunna förvalta fastigheten på ett marknadsmässigt sätt krävs det att intäkterna blir mer marknadsmässiga. Endast ett fåtal hyresgäster har marknadsmässiga hyreskontrakt. Resterande hyresgäster har rabatterade hyreskontrakt. I vissa fall beror detta på att det avtalats om besittningsskyddsavstående och att hyresnivåerna endast är tänkta att vara kostnadstäckande, i väntan på ny plan för området. Vad gäller hyresgästen Konstnärernas Kollektiv Verkstad är hyresrabatten framförallt en funktion av att kommunen valt att stödja denna verksamhet.

Under 2013 genomfördes en inspektion av brandsäkerheten, vilket resulterat i att nytt brandlarm och magnetstängande dörrar har installerats. Nya kodlås har beställts, för att även öka skalskyddet. H2M har hjälpt till med ett antal mindre åtgärder (läckage, stopp i avlopp, skadedjur mm) hos några av hyresgästerna och baksidan av huset har rensats från diverse skräp och diverse förväxta träd och buskar.

En ventilationsanalys har gjorts i huset. Det har konstaterats att stora delar av lokalerna inte omfattas av obligatorisk ventilationskontroll, då de är produktionslokaler. Luften är idag dålig för vissa av hyresgästerna, men det krävs större investeringar för att åtgärda dessa och problemen beror delvis på hyresgästernas egna åtgärder i huset.



Under året beslutade styrelsen i bolaget att Nacka kommun skall agera inköpscentral för behov som är gemensamma för parterna, detta för att förenkla vid upphandlingar av tjänster i bolaget.

Årsredovisningen för Nysätra Fastighets AB behandlades av bolagets styrelse på ordinarie styrelsemöte 18 mars 2014. Styrelsen beslutade godkänna årsredovisningen efter att osäkra fordringar minskat med 767 tkr och rörelsens kostnader ökat med 767 tkr. Det beräknade resultatet efter skatt uppgår därmed till -429 tkr. Den bifogade årsredovisning kommer inför ärendets behandling i kommunstyrelsen korrigeras utifrån styrelsebeslutet.

Nacka Energi AB och Nacka Energi Försäljnings AB

Nacka Energi AB bedriver främst elnätverksamhet. Investeringar i nya nät har fortsatt i stor omfattning på Älgö i samband med att kommunen byggt om vägar och lagt ut nya VA-ledningar. I områdena Hedvigslund i Älta och på Kvarnholmen har nytt elnät byggts i samband med exploateringsarbeten.

Bolagets mål för oplanerade avbrott uppnåddes inte år 2013. Orsaken var två större avbrott på grund av ett fel i en högspänningskabel samt fel i ett reläskydd i fördelningsstation FS Järta. Ledningsförstärkningar har genomförts till fördelningsstation FS Älta genom utbyte och komplettering med nya högspänningskablar. I fördelningsstation FS Sickla har utbyte skett av reläer i syfte att öka leveranssäkerheten.

Kablifieringsprojekt, det vill säga arbete med att ersätta friledning med jordkabel, har utförts i Saltsjö-Duvnäs med rasering av luftledningar och borttagning av stolpar med tillbehör.

Genom det helägda dotterbolaget Nacka Energi Försäljnings AB bedrivs sidordnad verksamhet, främst nätadministrativa tjänster för MälarenEnergi AB, samförläggning för Telia samt nyanläggning och förnyelse av vägbelysning för Nacka kommun.

Årsredovisningarna för Nacka Energi AB och Nacka Energi Försäljnings AB behandlades av bolagens styrelser på den 11 februari 2014.

Nacka Stadshus AB

Nacka Stadshus AB är ett av Nacka kommun helägt bolag. Bolaget bedriver ingen egen verksamhet utan förvaltar aktier i de helägda dotterbolagen Nacka Energi AB och Nysätra Fastighets AB.

Årsredovisningen för Nacka Stadshus AB behandlas av bolagets styrelse på styrelsemöte 25 mars 2014. Den bifogade årsredovisning kommer inför ärendets behandling i kommunstyrelsen korrigeras utifrån styrelsebeslut i dotterbolaget Nysätra Fastighets AB om att kostnadsföra ytterligare 767 tkr.



Bilagor

Årsredovisning 2013 Nysätra Fastighets AB

Årsredovisning 2013 Nacka Energi AB

Årsredovisning 2013 Nacka Energi Försäljnings AB

Årsredovisning 2013 Nacka Stadshus AB

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Samordnings- och utvecklingsenheten